

Modification du PLU

Notice explicative



PROCEDURE DE MODIFICATION

Prescrite par arrêté du Maire en date du : **01/12/2016**

Approuvé le

CACHET



CABINET EUCLYD-EUROTOP
21 RUE CARNOT
76190 yvetot
urbanisme@euclid-eurotop.fr

1 Cadre réglementaire et modalités de la procédure.....	3
1.1 Justification du choix de la procédure	3
1.2 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU.....	4
1.3 Décisions pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique.....	4
2 Présentation du PLU actuel.....	4
2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
2.2 Le zonage du PLU	7
3 Situation de la commune.....	8
3.1 Contexte Administratif.....	10
3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territorial.....	10
3.2 Le contexte socio-économique	10
3.2.1 La démographie.....	10
3.2.2 Ménages	11
3.3 Le logement.....	12
3.3.1 Composition du parc de logement.....	12
3.4 L'activité agricole	13
3.4.1 L'agriculture communale et son évolution.....	13
3.4.2 Les espaces agricoles.....	13
3.4.3 Les sièges d'exploitation agricoles.....	14
4 Présentation des modifications apportées au PLU	17
4.1 Gestion des annexes et des extensions en zones agricole et naturelles.....	17
4.2 Modification du règlement de la zone naturelle.....	18
4.3 Actualisation de la protection des éléments du paysage	19
4.4 Correction d'erreurs matérielles.....	22

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LIEUREY a été approuvé le 1^{er} décembre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 9 novembre 2015.

Aujourd'hui, la commune souhaite mener des améliorations :

- ✓ au règlement : en autorisant les annexes et les extensions des résidences principales en zone agricole et naturelle et en autorisant l'implantation d'activités agricole en zone naturelle.
 - ✓ au plan de zonage : plusieurs parcelles n'apparaissaient pas au plan de zonage. La commune souhaite corriger cette erreur matérielle en intégrant ces parcelles et en les classant en zone agricole.
- La commune a également souhaité mettre à jour son recensement des éléments naturels en ajoutant des haies et des mares.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification
- Le règlement modifié
- Le plan de zonage modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1 Cadre réglementaire et modalités de la procédure

1.1 Justification du choix de la procédure

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, les changements apportés au PLU de LIEUREY s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- 1) De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3) De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- 4) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le territoire ne comprend pas, en tout ou en partie, de site Natura 2000. La procédure peut éventuellement être soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Un dossier de saisine spécifique a été envoyé à Mme la Présidente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Normandie.

1.2 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU

La procédure de la modification du PLU a été engagée par un arrêté du maire, daté du 01/12/2016.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consultée sur les règles relatives aux annexes et aux extensions des résidences principales en zone agricole et naturelle.

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture).

Le dossier de projet de modification du PLU, l'avis de la CDPENAF et les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à la disposition du public lors de l'enquête publique.

1.3 Décisions pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le Maire, présentera devant le Conseil Municipal les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU, ainsi que les observations du public et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Il explique les éventuelles modifications apportées au projet de modification du PLU afin de prendre en compte ces avis, ces observations et ces conclusions.

Le Conseil Municipal décide alors, par délibération motivée, d'adopter ou non le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2 Présentation du PLU actuel

2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de la commune de Lieurey est basé sur 5 orientations générales :

- Rompre avec le mitage historique de l'espace en recentrant l'urbanisation sur le pôle de centralité
- Soutenir et dynamiser l'activité économique locale
- Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie
- Lutter contre le réchauffement climatique
- Préserver le milieu naturel et ses ressources.

✓ Rompre avec le mitage historique de l'espace en recentrant l'urbanisation sur le pôle de centralité

Les objectifs de la commune sont :

- D'asseoir le bourg et les hameaux périphériques en qualité de pôle majeur d'habitat en s'appuyant sur leur position stratégique au centre de la commune et en raisonnant l'urbanisation pour aboutir à un ensemble mieux équilibré.
- De proposer une offre d'habitat diversifiée (incluant du logement locatif ou social) afin de favoriser l'accueil de nouveaux ménages, la rotation du parc de logements et garantir la pérennité des équipements publics

- De conforter les hameaux constitués les plus proches du bourg et facilement accessibles depuis les axes de communication en les densifiant de manière mesurée dans le strict respect des limites du bâti existant et en évitant autant que possible tout investissement en termes de réseaux
- De renoncer au mitage historique de l'espace, source de dispersion des investissements, de dégradation des paysages et d'intensification des déplacements, en préservant d'une poursuite du processus d'urbanisation les hameaux du secteur semi bocager, les plus excentrés par rapport au bourg

✓ **Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie**

- Protéger les richesses du patrimoine bâti communal
- Favoriser la diversité des paysages et des ambiances
- Améliorer la perméabilité urbaine
- Atténuer l'effet de la formation d'un cordon d'habitat linéaire continu le long de la Route de Deauville en maintenant un espace de respiration entre le bourg et le hameau des Marais
- Assurer une urbanisation respectueuse des caractéristiques morphologiques du bâti : *plus particulièrement cette orientation a pour objectif de préserver les caractéristiques morphologiques des hameaux, en encadrant leur évolution dans le respect de l'authenticité et des spécificités du bâti existant.*
- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

✓ **Préserver le milieu naturel et ses ressources.**

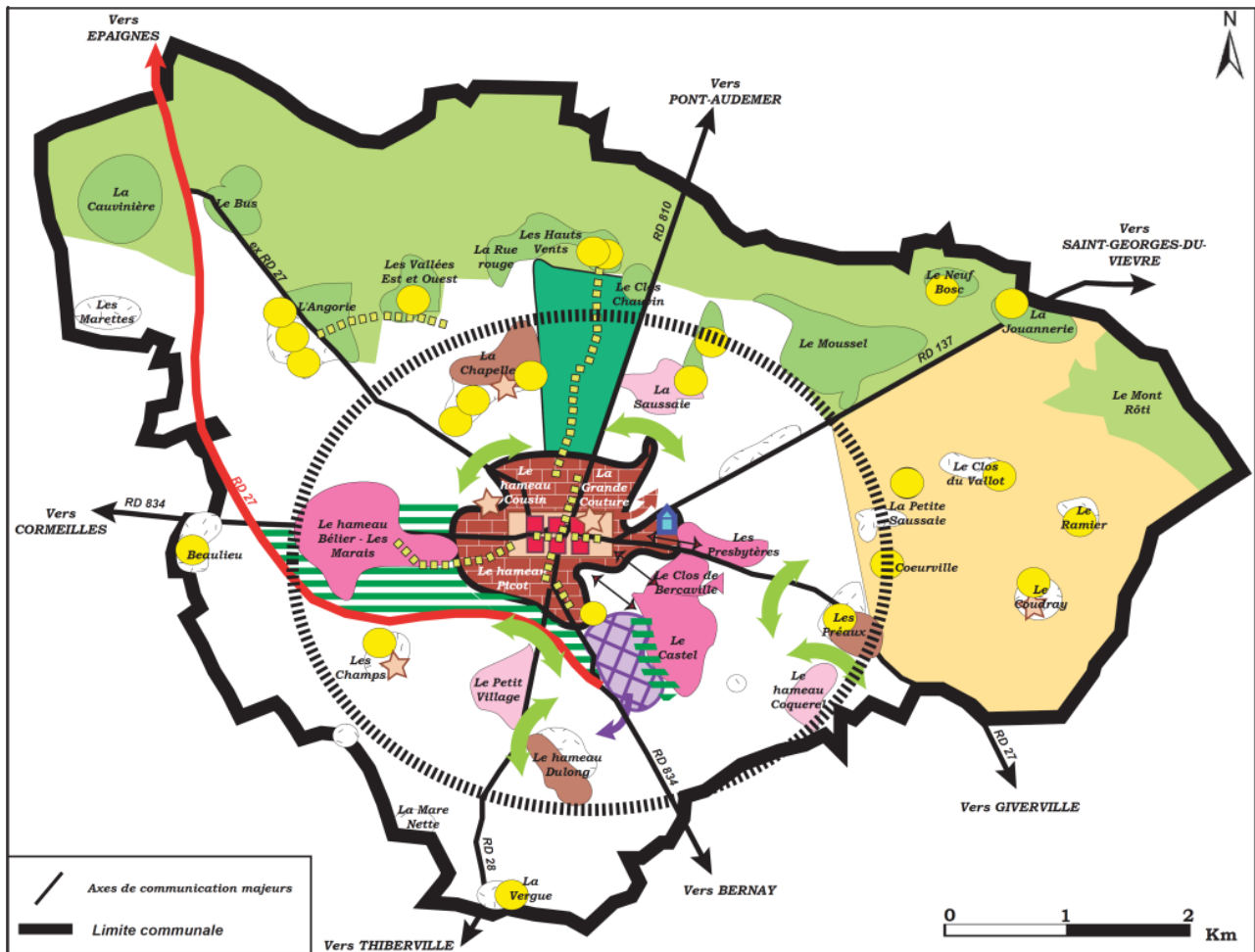
- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole viable, respectueuse de l'environnement, et un développement harmonieux du pôle urbain du bourg
- Mettre en valeur et sauvegarder les richesses des paysages de la commune
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

✓ **Soutenir et dynamiser l'activité économique locale**

- Accueillir des Petites et Moyennes Entreprises non nuisantes pour l'habitat au sein d'une zone prévue à cet effet, située stratégiquement au carrefour entre la RD 27 et la RD 834, dans le respect de l'environnement naturel et bâti
- Soutenir l'offre de commerces et de services de proximité

✓ **Lutter contre le réchauffement climatique**

- Encourager les économies d'énergie et permettre des aménagements et des constructions à faible impact environnemental
- Favoriser le développement de pratiques de mobilités durables



Rompre avec le mitage historique de l'espace en recentrant l'urbanisation sur le pôle de centralité

- (1) Bourg : noyau central sur lequel focaliser le développement de la commune
- Continuités d'urbanisation amorcées entre le bourg et les hameaux périphériques à renforcer et entériner, notamment en urbanisant les espaces interstitiels difficilement exploitables pour l'agriculture et en développant les liaisons douces
- Zone d'extension limitée pour rééquilibrer l'urbanisation du bourg le long des axes principaux de communication
- Favoriser une mixité de l'habitat dans le secteur des Neuf Chênes
- (2) Hameaux périphériques (ou "satellites") du bourg à densifier modérément
- Zone d'extension limitée des hameaux en deça du CR 16, limite franche entre espace bâti et espace agricole
- (3) Hameaux constitués facilement accessibles depuis les axes de communication, à conforter dans les limites du bâti existant, en évitant autant que possible tout investissement en terme de réseaux et voirie
- (4) Hameaux constitués facilement accessibles depuis les axes de communication, au bâti traditionnel authentique à conforter dans les limites du bâti existant, en évitant autant que possible tout investissement en terme de réseaux et voirie
- (5) Hameaux et petits groupes bâtis du secteur semi bocager, excentrés, à préserver d'un développement de l'urbanisation afin de conserver l'authenticité de ce secteur, limiter le mitage de l'espace, la dispersion des investissements et réduire les obligations de déplacements
- (6) Petits groupes bâtis à ne pas développer (faiblesse des réseaux, présence d'exploitations agricoles, habitat éparé et sans cohérence, mitage le long des axes principaux de communication, etc)

Lutter contre le réchauffement climatique
Circulations douces (piétonnes) existantes à réhabiliter/conforter/renforcer/compléter

Préserver les ressources naturelles

- 1) Soutenir et préserver l'activité agricole
 - Exploitations agricoles à protéger afin de pérenniser leur activité
 - Vallons agricoles caractérisés par un maillage viaire et un développement de l'habitat très faibles, à préserver pour leur potentiel agronomique
 - Reste du plateau agricole dont il faut préserver le potentiel agronomique
- 2) Mettre en valeur et sauvegarder le patrimoine paysager de la commune
 - Secteur de semi bocage de grand intérêt paysager et écologique à préserver et valoriser

Améliorer la qualité du cadre de vie

- 1) Protéger les richesses du patrimoine bâti
 - Patrimoine bâti emblématique de la commune à conserver et mettre en valeur
 - Centre ancien à préserver et mettre en valeur
 - Axe de vue entre les Hauts Vents et le bourg de grand intérêt paysager à exempter de constructions "parasites"
- 2) Conserver la structure traditionnelle du village
 - Fenêtres paysagères, coupures d'urbanisation à préserver
- 3) Prévenir et se prémunir des risques et des nuisances
 - Zones tampons ou "coulées vertes" à instaurer/maintenir entre le bourg et le hameau Béliet et la déviation de la RD 27 et entre le hameau du Castel et la future zone artisanale

Soutenir l'activité économique locale

- Offre de commerces et de services de proximité à soutenir et consolider
- Future zone consacrée aux activités économiques non nuisantes
- Secteur où peuvent éventuellement se développer les activités à long terme

3 Situation de la commune

La commune de Lieurey se situe au Nord-Ouest de l'Eure dans l'arrondissement de Bernay et fait partie du canton de Beuzeville. Elle est située à une quinzaine de kilomètres au Sud de Pont-Audemer et à environ dix kilomètres à l'Ouest de Corneilles. Elle fait partie de la communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge et se trouve entre la vallée de la Risle et de la Calonne.

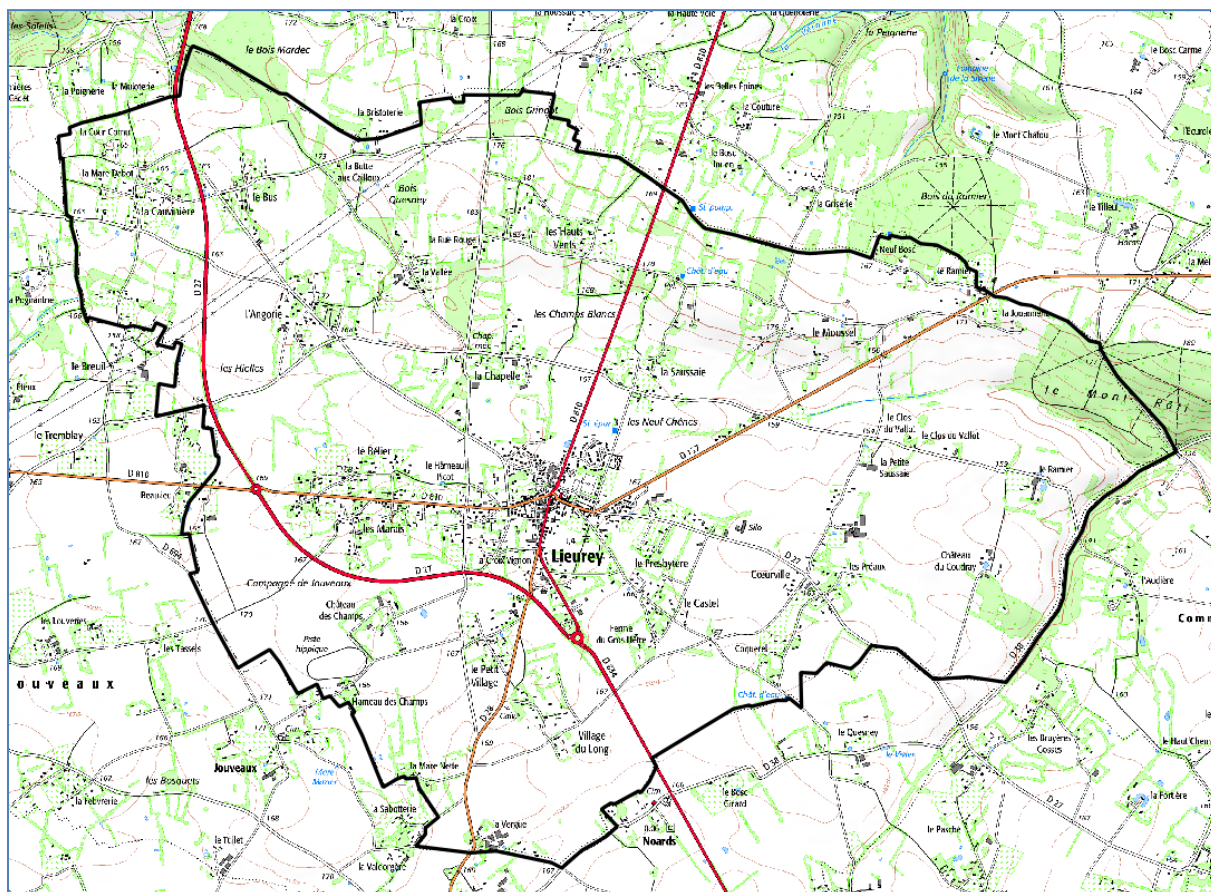
Le territoire communal s'étend sur environ 1821 hectares et la population était de 1 401 habitants au 01/01/2014 selon l'INSEE.

Situation géographique de la commune de Lieurey



La commune de Lieurey est une commune rurale de plateau occupée essentiellement par l'activité agricole. La commune se compose d'un bourg constitué autour de la Route Départementale D810 et de la D8137. La commune comporte plusieurs hameaux dont les plus importants sont l'Angorie, la Cauvinière, Coeuville, etc... La commune dispose d'un cadre bocager encore important en effet on observe un réseau de haies relativement dense notamment au niveau des hameaux. La commune possède une situation de carrefour entre Bernay, Beuzeville, et Pont Audemer

Extrait du SCAN 25 de l'IGN



3.1 **Contexte Administratif**

3.1.1 **Le Schéma de Cohérence Territorial**

Le principe de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial est inscrit à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT est à la fois :

- Un document, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.
- Un document de planification prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

Le SCoT est porté par le Pays Risle Estuaire, il est actuellement en cours d'élaboration.

3.2 **Le contexte socio-économique**

3.2.1 **La démographie**

Evolution de la population de Lieurey de 1968 à 2014

(Source : INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 060	1 051	1 075	1 155	1 186	1 387	1 433
Densité moyenne (hab./km²)	58,2	57,7	59,0	63,4	65,1	76,2	78,7

Entre 1968 et 2014, la population est passée de 1 060 habitants à 1 433, soit une augmentation de 35%. Sur une période plus récente (1999-2014), la commune a gagné 247 habitants soit +20,8%. Cette augmentation correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,2%. Enfin sur la dernière période, la commune a gagné 46 habitants, ce qui correspond à un taux de croissance moyen de 0,65%.

Pour comparaison, sur les mêmes périodes le département de l'Eure a connu les dynamiques suivantes :

- **1990-2014 : + 57 293 habitants ; + 10,5% ; TCAM de 0,63%**
- **2009-2014 : +15 525 habitants ; + 2,6% ; TCAM de 0,53%**

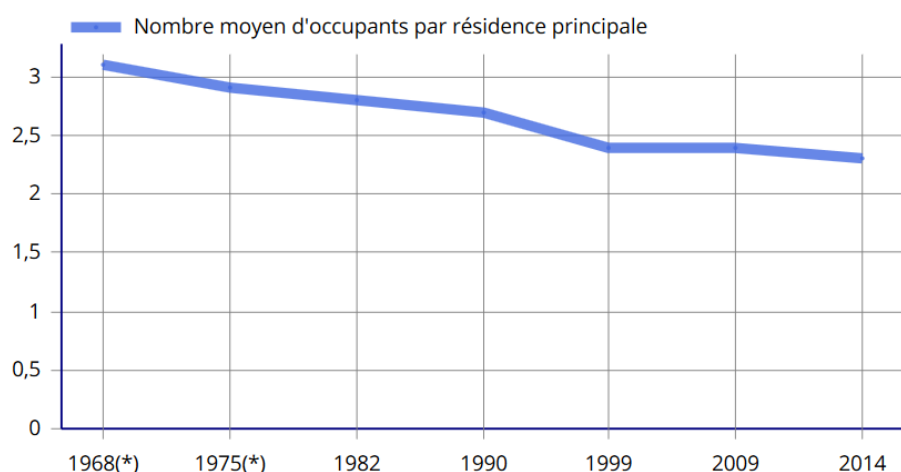
3.2.2 Ménages

Un **ménage** est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Taille des ménages de Lieurey de 1975 à 2014 (source : INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,1	2,9	2,8	2,7	2,4	2,4	2,3

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Lieurey compte 626 ménages en 2014 contre 587 en 2009 (+39 ménages) pour rappel sur la même période la commune a gagné 46 habitants.

Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,1 en 1968 à 2,3 en 2014, contre 2,4 à l'échelle du département.

Ce desserrement des ménages résulte du phénomène de décohabitation lié en outre à l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale) et par l'importance des ménages d'une personne.

Le processus de desserrement implique un besoin en logement pour maintenir une population donnée. Puisqu'à population constante le nombre de ménage augmente, et donc le besoin en résidences principale également.

3.3 Le logement

3.3.1 *Composition du parc de logement*

Selon l'INSEE, en 2014, Lieurey compte 798 logements dont 628 résidences principales, 109 résidences secondaires et 60 logements vacants.

Structure du parc de logements de Lieurey de 1968 à 2014 (source INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	416	449	518	576	621	705	798
Résidences principales	339	356	381	432	487	586	628
Résidences secondaires et logements occasionnels	44	62	92	116	117	101	109
Logements vacants	33	31	45	28	17	18	60

De 1968 à 2014, le parc communal s'est enrichi de 382 nouveaux logements, soit une augmentation de près de 92% (quasi doublement du parc de logement). Rappelons que, sur la même période, la population communale a augmenté seulement de 35%.

En 2014, le parc est composé de :

- 78,7% de résidences principales
- 13,6% de résidences secondaires
- 7,5% de logements vacants

La structure du parc de logement est relativement stable depuis 1968.

Entre 2014 et 2009, 93 logements ont été construits selon l'INSEE soit 18 par an.

Le taux de résidences secondaires sur Lieurey traduit un attrait touristique de la commune.

Le taux de logements vacants est en augmentation, il est passé de 2,5% en 2009 à 7,5% en 2014.

3.4 L'activité agricole

3.4.1 *L'agriculture communale et son évolution*

Le constat de l'agriculture de Lieurey, à partir des RGA 1988, 2000 et 2010 est le suivant :

- En 2010, il existait 31 exploitations sur la commune contre 37 exploitations en 2000 et 62 exploitations en 1988.
- La surface agricole utilisée totale par ces exploitations représente 1569 hectares en 2010, cette surface a légèrement diminué depuis 1988 (-98 hectares).
- La superficie en terres labourables des exploitations représente 62,4% de la SAU totale mettant en évidence l'importance de la polyculture sur la commune
- La superficie toujours en herbe exploitée par les exploitants de la commune est de 589 ha en 2010 contre 966 ha en 1988 (-377%)
- Le cheptel est composé de 1 615 unités de gros bétail en 2010 (2 320 en 1988)
- Le travail dans les exploitations représente 32 unités de travail annuel en 2010 (40 en 2000 et 72 en 1988).

3.4.2 *Les espaces agricoles*

Les espaces à vocation agricole occupent environ 1 310 ha, soit 71,5% du territoire communal de Lieurey. Le tableau suivant récapitule les espaces occupés par les différentes cultures selon les déclarations effectuées par les exploitants agricoles en 2012 pour bénéficier des aides de la PAC :

<i>Type de culture</i>	<i>Culture</i>	<i>Surface dédiée (en hectares)</i>
Céréales	Blé tendre	463
	Mais grain ensilage	204
	Orge	46
	Autres céréales	6
Oléagineux-protéagineux	Colza	84
	Protéagineux	15
	Plantes à fibres	30
Légumes-fleurs	Légumes-fleurs	14
Prairies	Prairies permanentes et temporaires	412
	Fourrages	14
Autres	Autres cultures	22
TOTAL		1310

Localisation des espaces occupés par les cultures en 2012



3.4.3 Les sièges d'exploitation agricoles

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé

Les agriculteurs sont les principaux acteurs des transformations du paysage : ils sont pour une grande part garant de la pérennité des structures paysagères. C'est à eux qu'incombent le maintien et l'entretien des haies vives, des talus, des fossés, indispensables au bon fonctionnement des paysages et à leur diversité.

Le système mixte **polyculture – élevage** domine sur la commune. D'après l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture, **20 exploitations exercent une activité d'élevage** ; une seule exploitation ne se consacre qu'à la céréaliculture. Le territoire communal est dominé par une dizaine d'exploitations principales (La Vallée Ouest, l'Angorie, la Chapelle, la Vergue, la Saussaie, les Préaux, Coeurville, la Petite Saussaie, le Clos du Vallot, le Ramier) (*Figures 65, 65bis, 65ter*) et 8 autres corps de ferme « secondaires » (petit élevage ou activité céréalière pour Beaulieu, les Champs, l'Angorie, la Chapelle, les Hauts Vents, la Saussaie, le Coudray) (*Figure 66*).

Il existe également un élevage de volailles à la Jouannerie et deux bâtiments de stockage isolés recensés par la Chambre d'Agriculture (la Cauvinière, le Moussel) (*Figures 67*). Enfin, une petite exploitation d'élevage équin existe le long du Chemin de la Bonne Mare. Elle est profondément enclavée entre la périphérie Sud immédiate du bourg et la zone d'activités.

3 corps de ferme vont cesser leur activité très prochainement (les Presbytères, la Chapelle, les Hauts Vents, figure 67bis).

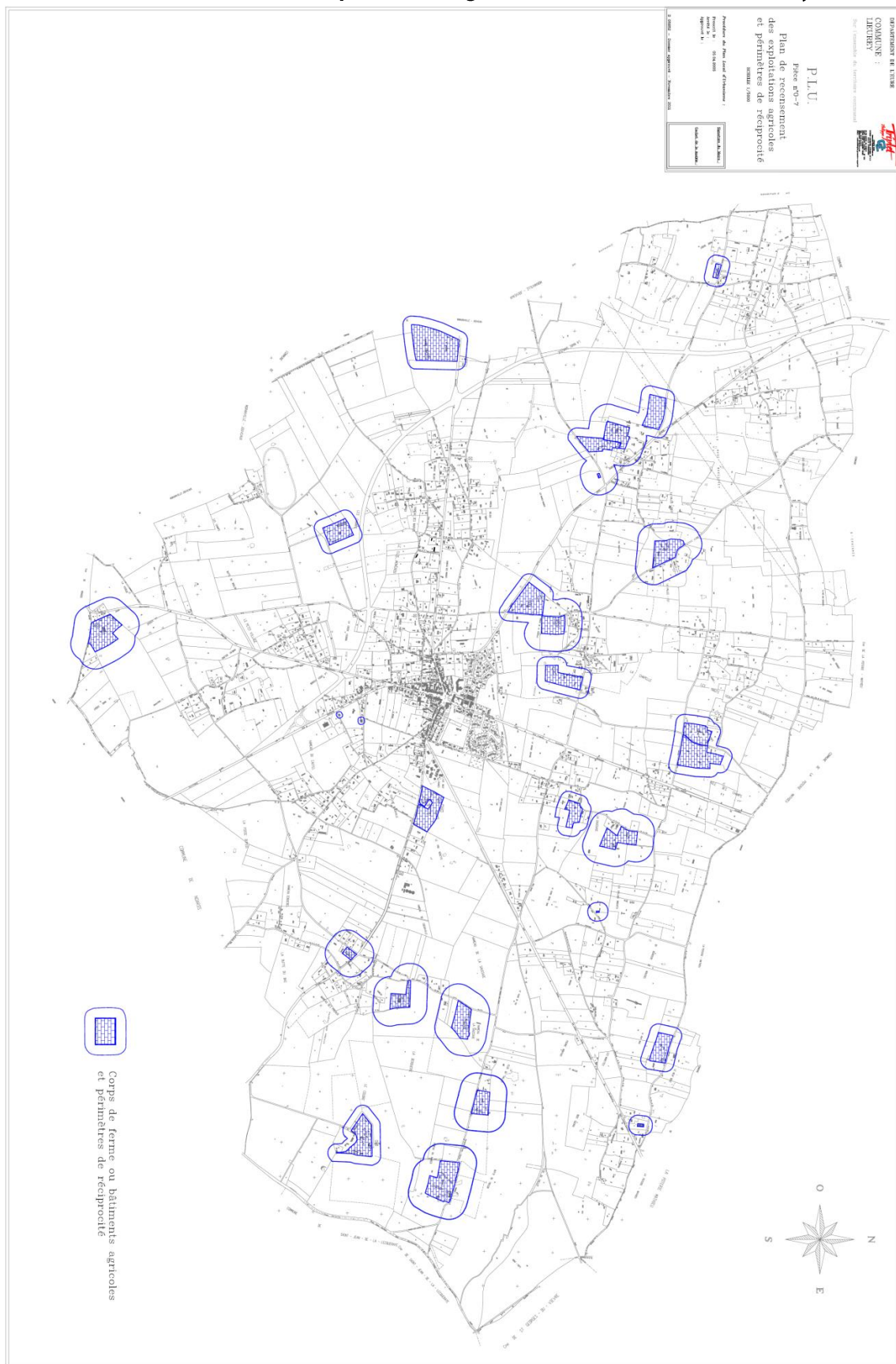
L'enquête agricole se veut par ailleurs prospective. Elle mesure la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitations, selon 4 critères :

- L'état de l'outil de production ;
- Sa mise aux normes ou non ;
- L'âge des actifs ;
- La succession assurée ou pas.

9 chefs d'exploitation ont moins de 50 ans ; 5 ont entre 50 et 55 ans et 4 ont plus de 55 ans. Pour 4 d'entre eux, la succession n'est pas assurée. La mise aux normes a été réalisée dans 9 exploitations agricoles et deux autres l'ont amorcée. Au contraire, pour 5 corps de fermes, la mise aux normes n'a pas été effectuée, souvent du fait du départ prochain de leur propriétaire à la retraite et de l'absence de repreneur déclaré.

Deux exploitations ont souscrit un Contrat Territorial d'Exploitation, une autre s'est déjà engagée dans un Contrat d'Agriculture Durable, l'équivalent actuel des anciens CTE. Par ailleurs, la plupart des agriculteurs exploitant des terres sur Lieurey ont un plan d'épandage et respectent donc les distances des effluents par rapport aux cours d'eau ou aux habitations.

Localisation des exploitations agricoles sur la commune de Lieurey



4 Présentation des modifications apportées au PLU

4.1 Gestion des annexes et des extensions en zones agricole et naturelles

Au sein du PLU actuellement en vigueur, les règlements de la zone agricole et de la zone naturelle autorisent les extensions et les annexes des constructions existantes.

Les dernières évolutions législatives (loi ALUR du 24 mars 2014 et loi MACRON du 6 août 2015) ne permettent ces extensions et ces annexes que pour les bâtiments d'habitation existants et sous réserves que :

- 1- La réalisation de ces extensions ou de ces annexes aux bâtiments d'habitation existants ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2- Le règlement des zones naturelles et agricoles précise les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions et de ces annexes dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone.
Des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol des extensions et des annexes aux bâtiments d'habitation existants doivent être définies aux articles correspondants des règlements des zones naturelles et agricoles.
- 3- Les dispositions du règlement permettant la réalisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A ou N sont soumises à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Les élus ont décidé, compte tenu du nombre d'habitations existantes en zone agricole et naturelle du PLU, d'intégrer au PLU ces nouvelles règles nécessaires pour permettre l'évolution des habitations existantes en zone agricole et naturelle du PLU.

Ainsi, deux alinéas sont ajoutés à l'article 2 des zones A et N :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- La réalisation d'annexes aux habitations sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.

Des précisions sont apportées aux articles 8, 9 et 10 par rapport à l'implantation des constructions et les conditions de hauteur des annexes :

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Article 9 : emprise au sol des constructions

- Pour les extensions d'habitations, l'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m².
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitations existantes l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40m².

Article a 10 : hauteur des constructions

- La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes ne doit pas excéder 6 mètres.

4.2 Modification du règlement de la zone naturelle

Plusieurs activités agricoles sont localisées en zone naturelle. Le règlement du PLU ne permettait pas la réalisation de bâtiment agricole au sein de cette zone. Des projets d'activités déjà présentes se retrouvent bloqués par cette réglementation.

La commune dans la modification du PLU souhaite ainsi permettre la réalisation de bâtiment agricole en zone naturelle comme l'autorise le code de l'urbanisme qui précise que peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Le règlement de la zone naturelle sera équivalent à celui de la zone agricole. Ainsi :

- L'article 2 précisera que sont autorisées les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges, les coopératives agricoles, ...), y compris les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que leur extension et leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...), sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- L'article 10 précisera que la hauteur maximale d'une construction à destination agricole est fixée à 12 mètres au faîtage.
- L'article 11 relatif aux aspects des constructions précisera que :
 - Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
 - Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.
 - Les toitures doivent compter au moins deux versants inclinés d'au moins 20°.

4.3 Des modifications du règlement concernant l'aspect des constructions

Les modifications envisagées par la commune sont :

- **Dans l'ensemble des zones UA, UB, UC, UR, AUa, A, Nha et Nhb** : de réduire la taille minimum imposée des débords de toiture de 0,40 m à 0,20 m en modifiant l'article en modifiant les articles 11-3 Caractéristiques des toitures
- **Dans l'ensemble de la zone A** : de réduire la pente minimum de 20° à 8° pour les constructions agricoles en modifiant l'article 11-2.

4.4 **Actualisation de la protection des éléments du paysage**

La commune a souhaité actualiser son recensement du patrimoine naturel protégé au titre du code de l'urbanisme.

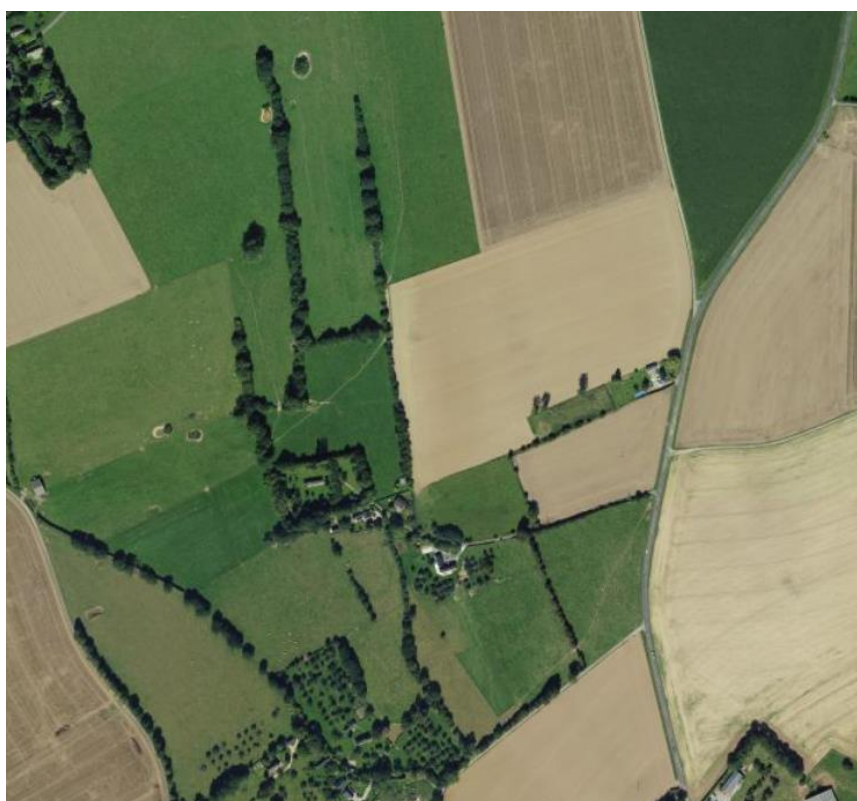
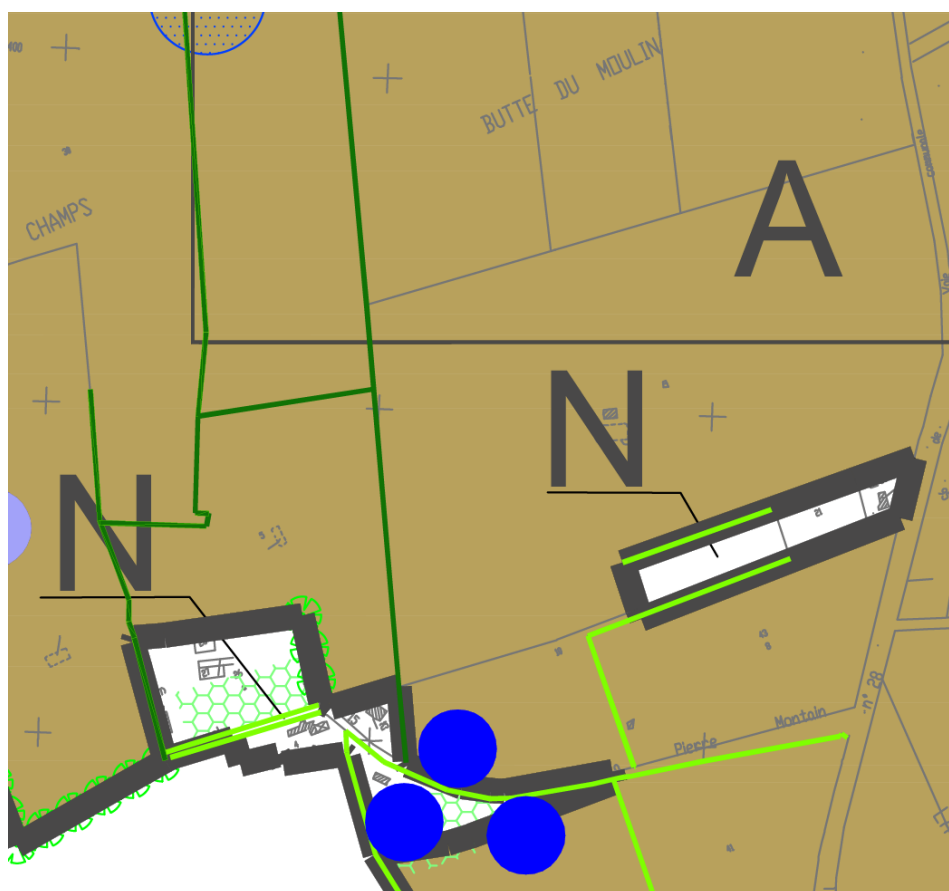
	Arbres remarquables isolés ou en alignements (têtards pour la plupart)
	Haies bocagères d'essences régionales plantées ou non sur talus
	Vergers et cours fruitières
	Mares

Les haies bocagères et les mares ont été mise à jour.

Pour les haies, les haies ajoutés sont identifiées en vert foncé. Cette identification est reportée au plan de la modification soumis à consultation afin de faciliter la compréhension par la population.

Suite à la consultation, l'ensemble des éléments seront identifiés uniformément, ainsi sur le plan approuvé les Haies bocagères d'essences régionales plantées ou non sur talus sont en vert clair.

Extrait du plan de zonage modifié et vue aérienne 2015



La commune a réalisé un travail de terrain afin de bénéficier du recensement le plus exhaustif possible.

Extrait du plan de zonage modifié et vue aérienne 2015



Pour les mares, la commune a complété le recensement sans en supprimer par rapport au document actuel.

4.5 Correction d'erreurs matérielles

Un plan local d'urbanisme doit couvrir l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage actuel du PLU ne couvre pas la totalité de la commune puisque deux secteurs aux extrémités nordet sud de la commune n'ont pas été cartographié au plan de zonage.

Le projet de modification corrige ces erreurs. Ces parcelles sont classées en zone naturelle au nord et en zone agricole pour la partie sud en continuité du zonage actuel du PLU.

Plan de zonage AVANT/APRES

